



**SÃO  
CARLOS**

Empreendimentos  
e Participações S.A.

# Primeiro Trimestre de 2013

## Relatório de Resultados e Informações Financeiras Suplementares

**Teleconferência ITB**

Terça-feira,

14 de maio de 2013

**Em Português**

10h00 (horário de Brasília)

09h00 (horário de Nova York)

Tel.: +55 (11) 3728-5971

Tel.: +55 (11) 3127-4971

Código: São Carlos

Replay: +55 (11) 3127-4999

Código: 18103130

**Em Inglês**

11h00 (horário de Brasília)

10h00 (horário de Nova York)

Tel.: +1 (412) 317-6776

Código: São Carlos

Replay: +1 (412) 317-0088

Código: 10027738



## São Carlos reporta aumento de 105% no lucro líquido do 1T13

EBITDA ajustado alcança R\$ 57,3 milhões com margem de 87,2%

A São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. anuncia hoje seus resultados do primeiro trimestre de 2013. Para preservar a comparabilidade dos números, a Companhia apresenta neste *release* uma *análise dos resultados ajustados*, de modo a excluir os efeitos de eventos considerados não recorrentes (vide seção 'Ajustes à Demonstração de Resultado' deste *release* para mais informações). Os resultados também refletem as mudanças impostas pelo CPC 19 em vigor a partir de 2013 que trata de "Negócios em Conjunto", com demonstrativos de 2012 ajustados para refletir a mudança e comparabilidade.

### Principais Destaques

- **Aquisição da Torre A do empreendimento EZTowers em São Paulo**, por R\$ 564 milhões em janeiro;
- **Geração de valor na reciclagem do portfólio com venda do Business Space Tower ("BST") e do Logistic Center**, localizados na Barra Funda em São Paulo, por R\$ 70,0 milhões (cap rate de 8,0%);
- **Receita bruta com locações alcança R\$ 70 milhões no 1T13**, com alta de 9% em comparação com o 1T12;
- **Lucro líquido no 1T13 atinge R\$ 42 milhões**, com crescimento de 105%. O lucro líquido ajustado avança 10% no mesmo período de comparação;
- **EBITDA ajustado tem alta de 12%** e atinge R\$ 57 milhões no 1T13;
- **FFO ajustado alcança R\$ 29,5 milhões no 1T13**, contra R\$ 27 milhões no 1T12, alta de 9% no período;
- **Valor de mercado do portfólio de imóveis alcança R\$ 4,2 bilhões**, uma variação de 31% em 12 meses;
- **NAV atinge R\$ 2,95 bilhões**, correspondente a R\$ 51/ação;
- **Taxa de vacância física no portfólio de 3,0%** e taxa de vacância financeira de 2,9% ao final do 1T13;
- **Redução de aproximadamente R\$2,94 milhões por ano de despesas financeiras**, com renegociação das taxas de financiamento no volume total de R\$199,6 milhões;
- **Captura de ganho real de 14% nas revisões dos contratos de locação**, com renegociação de preços de 8 contratos, equivalente a 4% da receita recorrente.

Indicadores Financeiros e Operacionais	1T13	1T12	Δ %
<b>Receita Bruta com Locações (R\$' mm)</b>	70,2	64,4	9,0%
Margem NOI (%)	98,2%	99,0%	
<b>EBITDA Ajustado (R\$' mm)</b>	57,3	51,0	12,4%
Margem (%)	87,2%	85,4%	
<b>FFO (R\$' mm)</b>	29,5	27,2	8,7%
Margem (%)	45,0%	45,5%	
<b>Lucro Líquido Ajustado (R\$' mm)</b>	22,4	20,4	9,8%
Margem (%)	34,1%	34,2%	
Lucro Líquido (R\$' mm)	41,9	20,4	105,4%
<b>NAV (R\$' bi)</b>	2,95	2,38	24,1%
NAV por Ação (R\$)	51	41	23,8%

## Mensagem da Administração

---

É com grande satisfação que apresentamos ao mercado os resultados financeiros e operacionais da São Carlos relativos ao primeiro trimestre do ano de 2013. Iniciamos o ano com uma aquisição relevante para o portfólio da Companhia, a Torre A do empreendimento EZTowers, que irá contribuir de maneira significativa para o nosso resultado a partir de 2015.

A Torre A EZTowers representa a maior aquisição da história da São Carlos e foi realizada em condições muito favoráveis, atendendo a expectativa de rentabilidade que a Companhia busca nos projetos. Além do preço considerado atrativo (R\$ 564 milhões ou R\$ 12.000 por m<sup>2</sup>), a estrutura para pagamento e as condições de financiamento também contribuíram para o negócio. Nosso fluxo de caixa permanece praticamente inalterado em 2013 e 2014, uma vez que a maior parte do pagamento será feita após a entrega da torre, nos permitindo dar continuidade ao nosso plano de aquisições com rentabilidade elevada.

Na reciclagem do portfólio, geramos valor aos acionistas com a venda do Business Space Tower (“BST”) e do Logistic Center, localizados na Barra Funda em São Paulo, a um cap rate de 8,0% e valor de R\$70 milhões. Adicionalmente, a venda foi realizada em valor superior ao valor de avaliação realizada pela CB Richard Ellis de R\$ 68,5 milhões.

No fim de março, a evolução no valor do portfólio registrou 30,8% em 12 meses. O portfólio da Companhia alcançou R\$ 4,2 bilhões e área locável total de 378.020 metros quadrados. A evolução no valor do portfólio, incluindo as vendas de ativos, é resultado da nossa estratégia de adquirir imóveis com potencial de valorização e capacidade de renegociar contratos de locação levando seus valores para os patamares de mercado. No 1T13, realizamos renovações e revisionais de 8 contratos, o que equivale a 4% da receita, com aumento real médio de 14% nestes contratos. A qualidade e as localizações premium de nossos ativos permitiram a Companhia apresentar taxa de vacância física no portfólio de apenas 3,0% da área locável total (2,9% de vacância financeira) no mesmo período.

Nossas receitas com locações totalizaram R\$ 70,2 milhões no 1T13, com crescimento de 9% em relação ao 1T12. Esse crescimento é reflexo principalmente dos aumentos reais através de renovações e revisionais dos contratos de locação e pelos imóveis adquiridos no período. Considerando a mesma base de imóveis, as receitas aumentaram 11%. O EBITDA ajustado alcançou R\$ 57 milhões, uma evolução de 12%; e o FFO ajustado somou R\$ 29,5 milhões no período. O lucro líquido da Companhia, incluindo os ganhos nas vendas de imóveis, alcançou R\$ 42 milhões, montante 105% maior que o obtido no 1T12.

O saldo de caixa atingiu R\$ 451 milhões no fim de março de 2013, representando um *buying power* em torno de R\$ 1,5 bilhão, se considerada uma alavancagem de 70% com financiamento para aquisições. Esse cenário garante à São Carlos a possibilidade de impulsionar seu crescimento investindo em novos projetos.

Permanecemos muito confiantes no sucesso da nossa estratégia e no modelo de negócio lastreado por uma equipe qualificada e experiente, com capacidade de manter relacionamentos sustentáveis, antecipar tendências de mercado e identificar excelentes oportunidades de investimento. Continuamos, portanto, trabalhando para garantir o máximo proveito das oportunidades e mantendo o foco no crescimento, sempre com elevada rentabilidade.



## Reciclagem do portfólio no 1T13

### i. Vendas de imóveis

A São Carlos concluiu em fevereiro de 2013 a venda do Business Space Tower e do Logistic Center, localizados na Barra Funda em São Paulo. Os imóveis foram vendidos por R\$ 70,0 milhões, acima do valor de R\$ 68,5 milhões correspondente a última avaliação da CB Richard Ellis, e com *cap rate* de 8,0% sobre as receitas previstas para 2013.

### ii. Aquisições de imóveis

Assinatura de compromisso para **aquisição da Torre A do empreendimento EZ Towers**, localizado na Av Chucri Zaidan, em São Paulo, pelo valor de R\$ 564 milhões, com pagamento de sinal no valor de R\$ 56,4 milhões, parcela intermediária de R\$ 82,6 milhões a ser paga na data da entrega da Torre A e R\$ 425 milhões, através da assunção de dívida, a ser realizada na data da assinatura do contrato definitivo, após a entrega da torre.

. O contrato de financiamento foi assinado com o Bradesco, no valor de R\$ 425 milhões com taxa de 8,9% ao ano acrescido de TR – Taxa Referencial, prazo de 18 anos e carência de 32 meses para amortização do principal;

. O Imóvel é um edifício de escritórios classe AAA, com 47.000 m<sup>2</sup> de área locável (BOMA - Building Owners and Managers Association) divididos em 26 pavimentos tipo, 8 pavimentos de estacionamento com 1.648 vagas e heliponto. O empreendimento foi projetado para atender os critérios de certificação LEED Gold;

. A data de entrega da Torre A está programada para o último trimestre de 2014. Atualmente, o valor de mercado para locação encontra-se entre R\$ 110 e 120/m<sup>2</sup>/mês, considerando-se a qualidade e localização do imóvel.





## Portfólio de imóveis: R\$ 4,2 bilhões com crescimento de 31%

O valor de mercado do portfólio aumentou 31% em 12 meses, alcançando R\$ 4,2 bilhões no 1T13. A empresa segue tendo como principal estratégia adquirir imóveis com potencial de valorização, investir na valorização e captura desse *upside*, e vender os imóveis que atingem seu potencial máximo de valor. A tabela abaixo apresenta a evolução do portfólio desde março de 2012.

Variações no portfólio de imóveis da São Carlos	Grupo	Mês	ABL Própria <sup>1</sup> (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$ mm)
<b>Posição em Mar/12</b>			<b>440.603</b>	<b>3.186,4</b>
Aquisição do Centro Empresarial Urca	Escritório	Abr/12	4.555	45,0
Venda do Praça da Bandeira	Outros	Mai/12	-2.246	-0,2
Venda de 5 lojas de varejo	Varejo	Mai/12	-24.944	-57,7
Venda do CA Rio Negro	Escritório	Jun/12	-34.953	-241,3
Aquisição do CE Candelária	Escritório	Set/12	5.587	35,0
Investimento em imóveis de varejo	Varejo		-	27,6
<b>Valorização dos imóveis</b>				<b>642,9</b>
<b>Posição em Set/12 (Avaliação CBRE)</b>			<b>388.601</b>	<b>3.637,6</b>
Venda de 2 lojas de varejo	Varejo	Nov/12	-7.570	-14,2
Investimento em imóveis de varejo	Varejo		-	15,7
Aquisição do edifício Denasa	Escritório	Dez/12	1.449	8,3
Aquisição do edifício Dr João U R Coutinho	Escritório	Dez/12	2.400	14,8
<b>Posição em Dez/12</b>			<b>384.881</b>	<b>3.662,3</b>
Aquisição da Torre A EZTowers	Escritório	Jan/13	-	564,0
Venda do BST e Logistic Center	Multiuso	Fev/13	-14.327	-68,5
Investimento em imóveis de varejo	Varejo	Mar/13	7.466	8,4
<b>Posição em Mar/13</b>			<b>378.020</b>	<b>4.166,2</b>

O portfólio da Companhia encerrou 1T13 com 60 imóveis comerciais e de varejo totalizando 378.020 m<sup>2</sup> de área locável própria, localizados principalmente no Rio de Janeiro e São Paulo (vide a seção 'Perfil do Portfólio' deste *release* para mais informações). Esses ativos estão registrados na contabilidade a custo depreciado, e seu valor contábil ao final do primeiro trimestre estava em R\$ 1,6 bilhão<sup>2</sup>.

O NAV aumentou 24% em 12 meses, alcançando R\$ 2,95 bilhões ou R\$ 51,3 por ação no final do 1T13, contra R\$ 2,38 bilhões ou R\$ 41,4 por ação no final do 1T12.

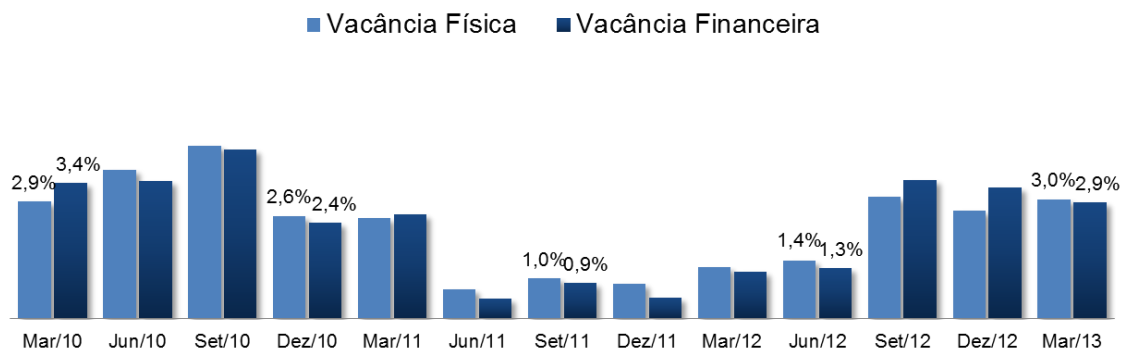
NAV	Mar/13	Mar/12	Δ %
Valor do portfólio (R\$' mm)	4.166,2	3.186,4	30,8%
Dívida líquida (R\$' mm)	-706,8	-808,4	-12,6%
Ajuste EZTowers (R\$' mm)	-507,6	0,0	n.a.
NAV (R\$' mm)	2.951,7	2.378,0	24,1%
Quantidade de ações ex-tesouraria (mm)	57,5	57,4	0,3%
NAV (R\$/ação)	51,3	41,4	23,8%

<sup>1</sup> Não registramos ABL própria para os imóveis em desenvolvimento: CA Cidade Nova, Torre A EZTowers e imóveis de varejo.

<sup>2</sup> Linha 'Propriedades para Investimento' no Balanço Patrimonial.



## Taxa de vacância consistentemente baixa



Ao final de março de 2013, o portfólio de imóveis da Companhia apresentou vacância física de 3,0% e vacância financeira de 2,9%<sup>3</sup>. A Companhia apresenta taxas de vacância consistentemente abaixo das médias de mercado, em função da qualidade, localização premium dos seus ativos e relacionamento que mantém com seus locatários.

## Receita Bruta com Locações: R\$70 milhões no 1T13

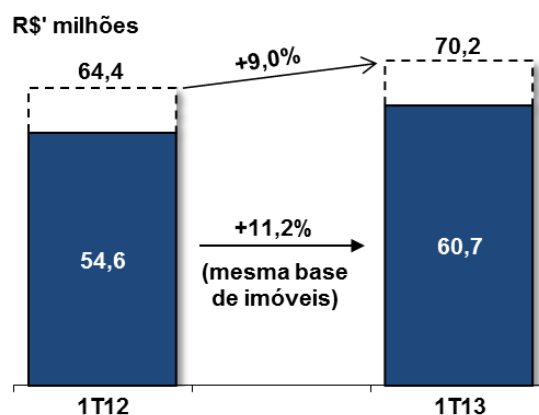
No 1T13, a receita bruta com locações aumentou 9% em comparação com o 1T12 somando R\$ 70 milhões. A variação é explicada por quatro fatores: (a) imóveis adquiridos ao longo de 2012 (Centro Empresarial do Aço e Centro Empresarial Urca); (b) conclusão do retrofit e locação de 100% do CE Região Portuária no 4T12; (c) significativos aumentos reais nos preços de locação; e (d) reajuste periódico dos preços de locação pela inflação.

Considerando a mesma base de imóveis, ou seja, excluindo os imóveis comprados e vendidos, o aumento na receita foi de 11% na comparação 1T13 contra 1T12.

No 1T13, a São Carlos renegotiou ou renovou, 4 contratos de locação elevando-os a valores de mercado. O total de renovações equivale a 4% da receita recorrente, com aumento real médio de 14% sobre os valores anteriores.

Neste mesmo período, 54 contratos de locação, que equivalem a 17% da receita com locação anual, foram ajustados pela inflação, com aumento nominal médio de 8,12%<sup>4</sup>. Todos os nossos contratos de locação têm o preço reajustado anualmente, considerando a inflação acumulada nos 12 meses anteriores.

### RECEITA BRUTA COM LOCAÇÕES



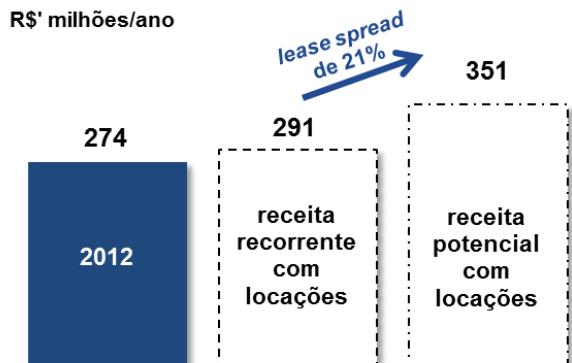
<sup>3</sup> Nós calculamos a taxa de vacância física dividindo a ABL própria vaga pela ABL própria total do portfólio, excluindo os imóveis não operacionais; e calculamos a taxa de vacância financeira dividindo uma estimativa de receita potencial para as áreas vagas dos imóveis por uma estimativa de receita total com locações para aquele determinado mês.

<sup>4</sup> Para efeito de comparação, a inflação IGP-M acumulada nos 12 meses anteriores a janeiro/2013 foi de 7,91%; a fevereiro/2013 foi de 8,29%; e a março/2013 foi de 8,06%.

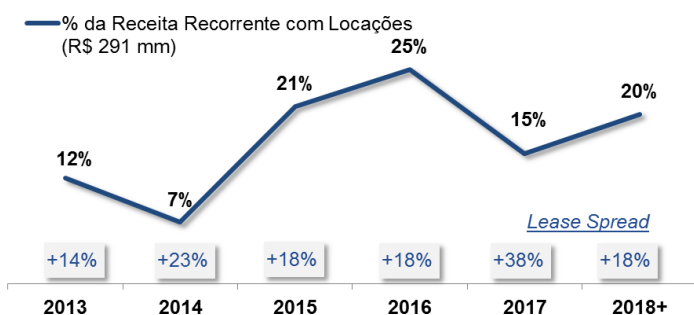


A receita anual recorrente com locações atual é de R\$ 291 milhões, com base nos contratos vigentes no mês de março de 2013. A receita anual potencial é de R\$ 351 milhões, se considerarmos todos esses contratos ajustados aos preços praticados no mercado atualmente. A diferença representa um **lease spread médio de 21%** entre os preços vigentes para nossos contratos em março de 2013 e os preços de mercado em cada região.

Há ainda outras oportunidades de crescimento não consideradas no cálculo dessa receita potencial: (a) imóveis corporativos em desenvolvimento (CA Cidade Nova e Torre A EZTowers); (b) edifícios que hoje estão em retrofit completo (Barros Loureiro, CE Candelária, Denasa e Dr. João Ursulo Ribeiro Coutinho); (c) projetos de varejo de rua em desenvolvimento; (d) possibilidade de expansão da ABL em alguns dos nossos imóveis; e (e) locação de áreas atualmente vagas.



#### DURATION DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



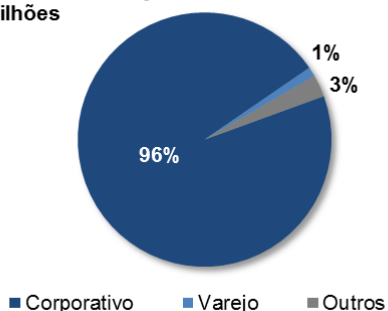
Base: Março de 2013

O gráfico ao lado apresenta a distribuição dos atuais contratos por suas respectivas datas de vencimento, ponderada pela participação na receita recorrente com locações. O prazo médio ponderado para vencimento dos contratos de locação, a partir de março de 2013, é de 4,4 anos<sup>5</sup>. As barras na parte inferior do gráfico representam o *lease spread* médio estimado para locações com vencimento ano a ano.

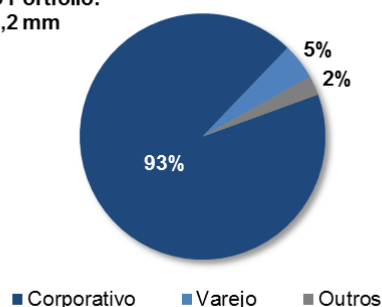
Vale ressaltar que parte do lease spread pode ser antecipado através de revisionais que a São Carlos realiza nos seus contratos.

No 1T13, 96% das receitas de locação e 93% do valor do portfólio tiveram origem no segmento de imóveis corporativos.

1T13 Receita com Locações  
R\$70,2 milhões



Valor do Portfólio:  
R\$4.166,2 mm



<sup>5</sup> Média ponderada pela receita recorrente com locações.



A margem NOI da Companhia segue estável e em patamar elevado, próxima de 98% da receita bruta com locações do 1T13.

NOI (Net Operating Income) R\$' milhões	1T13	1T12	Δ %
Receita Bruta com Locações	70,2	64,4	9,0%
G&A com manutenção e áreas vagas	(1,3)	(0,6)	96,2%
<b>NOI</b>	<b>68,9</b>	<b>63,7</b>	<b>8,1%</b>
<b>Margem NOI</b>	<b>98,2%</b>	<b>99,0%</b>	<b>-0,8 pp</b>

### Despesas Gerais e Administrativas (G&A): Ganho de eficiência

No 1T13, as despesas G&A alcançaram R\$ 8,5 milhões, montante R\$ 0,3 milhão inferior ao gasto no 1T12. As despesas G&A como proporção da receita do 1T13, ficaram 1,9p.p. abaixo do valor registrado no 1T12, refletindo um novo ganho de eficiência alcançado pela Companhia. A principal causa da melhora apresentada foi a redução nas despesas administrativas (consolidada na linha "Outros") e com pessoal.

Análise das Despesas G&A R\$' milhões	1T13	1T12	Δ %
Manutenção de Imóveis e áreas vagas	1,3	0,6	96,2%
Pessoal	5,6	5,8	-3,4%
Outros	1,6	2,3	-31,8%
<b>Total Despesas G&amp;A</b>	<b>8,5</b>	<b>8,8</b>	<b>-3,5%</b>
margem G&A	12,9%	14,8%	

### EBITDA: Crescimento de 13% no trimestre

No 1T13, o EBITDA ajustado foi de R\$ 57 milhões, com alta de 12% na comparação com o 1T12. A margem alcançou 87,2%, com alta de 1,8p.p. no mesmo período de comparação.

R\$' Milhões	1T13	1T12	Δ %
(+) Receita Líquida	65,7	59,7	10,0%
(+) Despesas G&A	(8,5)	(8,8)	-3,9%
(+) Outras Rec. Operacionais	0,1	0,1	0,0%
<b>(=) EBITDA Ajustado</b>	<b>57,3</b>	<b>51,0</b>	<b>12,4%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>87,2%</b>	<b>85,4%</b>	<b>1,8 bps</b>

A seguir, apresentamos o EBITDA calculado de acordo com a metodologia determinada pela Instrução nº 527/12 da CVM. Essa metodologia considera os resultados de eventos não recorrentes, como da venda de imóveis.

R\$' Milhões	1T13	1T12	Δ %
(+) Lucro Líquido	41,9	20,4	105,4%
(+) Impostos (IR e CSLL)	8,6	5,7	51,1%
(+) Resultado Financeiro Líq.	21,3	18,1	17,6%
(+) Depreciação	7,1	6,7	5,5%
<b>(=) EBITDA</b>	<b>79,0</b>	<b>51,0</b>	<b>54,9%</b>



Nós calculamos o EBITDA recorrente da Companhia em R\$ 231 milhões com margem de 85%, considerando a receita bruta recorrente de R\$ 291 milhões, alíquota efetiva de PIS/Cofins de 6,8% da receita bruta e as despesas G&A recorrentes anualizadas.

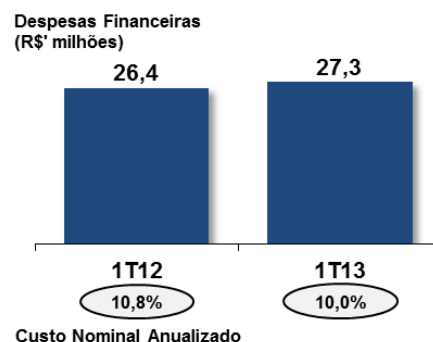
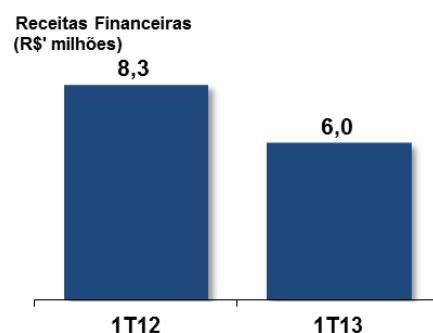
EBITDA Recorrente (R\$ milhões)	Anual
Receita Bruta	290,6
Taxa efetiva de Pis/Cofins (6,8%)	(19,6)
Receita Líquida	271,0
G&A recorrente	(39,9)
<b>EBITDA Recorrente</b>	<b>231,1</b>
<b>Margem EBITDA Recorrente</b>	<b>85,3%</b>

## Resultado Financeiro: Redução do custo de financiamento via renegociações

O saldo médio das aplicações financeiras foi de R\$ 456 milhões no 1T13 contra R\$ 209 milhões no 1T12. O saldo de caixa da Companhia é aplicado somente em ativos de renda fixa com alta liquidez e rendimentos próximos a 100% da taxa CDI. A redução na taxa CDI média impactou as receitas financeiras do 1T13 em relação ao mesmo período do ano anterior.

A elevação das 'Despesas Financeiras' no 1T13 contra o 1T12 ocorreu principalmente devido aos novos financiamentos contratados para aquisição do CE do Aço, CE Urca e CE Candelária ao longo do ano de 2012.

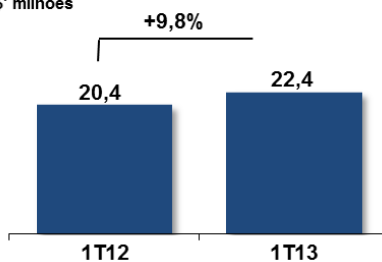
O saldo médio das dívidas da Companhia foi de R\$ 1.131 milhões no 1T13 com custo nominal anualizado de 10,0% contra R\$ 993 milhões no mesmo trimestre do ano anterior com custo nominal anualizado de 10,8% ao ano. A redução no CDI médio e as renegociações de taxas de financiamentos realizadas pela empresa foram responsáveis pela redução no custo da dívida. Até a presente data, a Companhia renegociou 4 financiamentos com volume total de R\$ 200 milhões e conseguiu reduções de até 2,2 pontos percentuais nas taxas de juros. Espera-se uma redução de R\$ 2,9 milhões nas despesas com juros em 2013 e nos anos subsequentes.



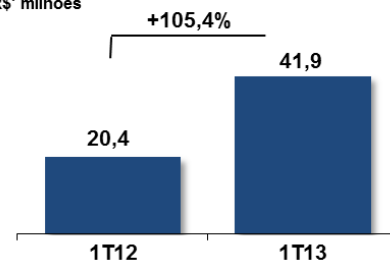
## Lucro Líquido e FFO (funds from operations): alta de 105% no lucro líquido do trimestre

O lucro líquido ajustado da Companhia somou R\$ 22 milhões no 1T13, com alta de 9,8% em relação ao ano anterior.

**Lucro Líquido Ajustado**  
R\$ milhões



**Lucro Líquido**  
R\$ milhões



O lucro líquido da Companhia, considerando os ganhos com vendas de ativos, alcançou R\$ 42 milhões no 1T13. Esse montante representa um crescimento de 105% em relação ao ano anterior.



O FFO da Companhia, já ajustado pelas vendas de imóveis no período, alcançou R\$ 29,5 milhões no 1T13 com margem de 45,0%.

R\$ Milhões	1T13	1T12	Δ %
(+) Lucro Líquido Ajustado	22,4	20,4	9,8%
(+) Depreciação	7,1	6,7	5,5%
<b>(=) FFO</b>	<b>29,5</b>	<b>27,2</b>	<b>8,7%</b>
<b>Margem FFO</b>	<b>45,0%</b>	<b>45,5%</b>	<b>-0,5 bps</b>

## Investimentos em Novos Negócios e Retrofits

No 1T13, a São Carlos investiu R\$ 91 milhões em imóveis. O destaque foi a aquisição da Torre A EZTowers, que teve o pagamento da parcela de sinal durante o primeiro trimestre.

Investimentos R\$ milhões	1T13
Aquisições	57,0
Imóveis de varejo	16,9
Retrofit CA Cidade Nova	10,9
Retrofit Barros Loureiro	4,3
Manutenção de imóveis	1,8
<b>Total</b>	<b>91,0</b>

## Perfil de Endividamento Confortável e Baixa Alavancagem

A São Carlos encerrou 1T13 com um saldo de caixa de R\$ 451 milhões e dívida líquida de R\$ 707 milhões, ou 17% do valor do portfólio.

Além da geração operacional líquida de caixa, o saldo das disponibilidades sofreu os seguintes efeitos no 1T13: (a) pagamento da parcela inicial referente a aquisição da Torre A EZTowers; (b) investimento de R\$ 34 milhões em retrofit de imóveis e projetos de varejo; (c) venda do BST e Logistic Center; e (d) captação de R\$ 98 milhões referente ao retrofit do CA Cidade Nova.

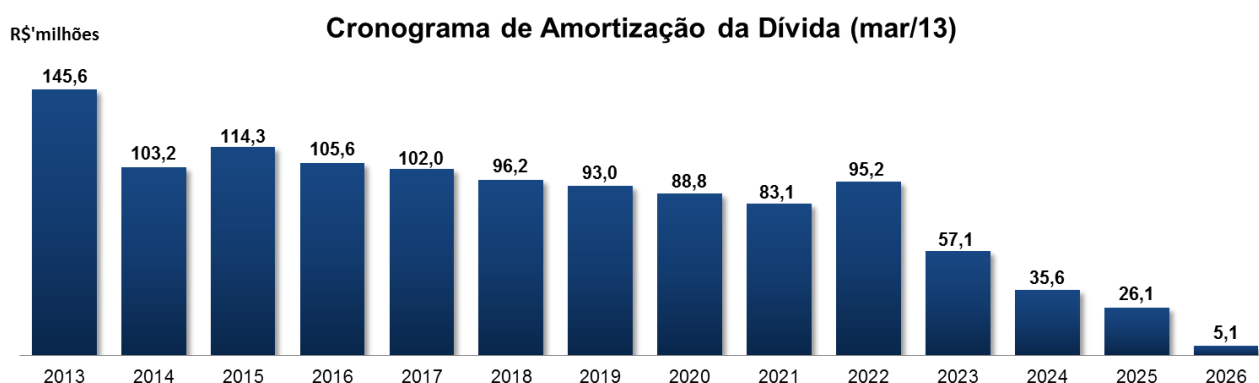
As dívidas da São Carlos estão associadas à projetos de aquisição ou investimento em imóveis e têm fluxos de pagamentos adequados à previsão de geração de caixa dos respectivos empreendimentos. No final de março de 2013, cerca de 81% do saldo de empréstimos da Companhia era corrigido pela TR (com um cupom médio de 10,1%), 7% pelo IGP-M, 7% pelo CDI e 5% pelo IPCA. Além disso, 42% era mantido pelo Itaú, 28% pelo Santander, 25% pelo Bradesco e 5% com investidores.

Dívida Líquida (R\$ Milhões)	Mar/13
Disponibilidades	-451
Contas a receber por venda de imóveis	0
Financiamentos	1.151
Contas a pagar por compra de imóveis	7
<b>Dívida Líquida</b>	<b>707</b>
EBITDA recorrente	228
Valor Estimado do Portfólio	4.166
<b>Dívida Líquida / EBITDA recorrente</b>	<b>3,1 x</b>
<b>Dívida Líquida / Valor do Portfólio</b>	<b>17,0%</b>

Apresentamos a seguir o passivo bancário da Companhia e o cronograma de amortização dos financiamentos ao final de março de 2013:



Uso dos Recursos	Vencimento	Prazo (anos)	Juros	Saldo em Mar/13 R\$'milhões
1) Aquisição Top Center	15/12/14	1,8	IGPM + 8,60% aa	23,7
2) Aquisição Citibank	10/12/15	2,8	IGPM + 10,30% aa	25,1
3) Aquisição Lapa RJ	11/12/19	6,9	TR + 11,00% aa	15,7
4) Aquisição Imóveis de Varejo	28/8/20	7,6	IPCA + 6,10% aa	7,3
5) Aquisição Rio Negro	22/11/20	7,8	TR + 10,00% aa	45,9
6) Aquisição Itaim Center	21/12/20	7,9	TR + 10,00% aa	8,9
7) Aquisição Spop II e X	5/12/21	8,9	IGPM + 10,89% aa	28,6
8) Aquisição BFC	5/3/22	9,2	TR + 10,00% aa	69,2
9) Aquisição Borges Lagoa	12/4/22	9,3	TR + 10,00% aa	16,8
10) Aquisição Mykonos	3/8/22	9,6	TR + 9,70% aa	8,5
11) Aquisição BST	16/8/22	9,6	TR + 9,70% aa	28,9
12) Aquisição Corporate	28/8/22	9,7	TR + 9,70% aa	17,8
13) Aquisição Pasteur 110	5/9/22	9,7	TR + 9,70% aa	23,7
14) Aquisição CASA	17/10/22	9,8	TR + 10,50% aa	106,2
15) Aquisição Eldorado Modal	14/11/22	9,9	TR + 9,90% aa	28,7
16) Aquisição Eldorado Gafisa	19/11/22	9,9	TR + 9,95% aa	80,2
17) Aquisição CEB	24/11/22	9,9	CDI + 1,80% aa	27,8
18) Aquisição CA Guaíba	27/1/23	10,1	TR + 10,00% aa	32,8
19) Aquisição Visconde	27/2/23	10,2	TR + 9,90% aa	11,1
20) Aquisição Ipiranga SP	27/2/23	10,2	TR + 10,00% aa	7,3
21) Aquisição GlobalTech	18/9/23	10,7	TR + 10,20% aa	19,7
22) Aquisição Generali	25/11/23	10,9	116,83% do CDI	18,0
23) Aquisição Generali	14/12/23	11,0	116,97% do CDI	38,1
24) Aquisição Cidade Nova II	15/2/24	11,2	TR + 9,81% aa	94,6
25) Aquisição Imóveis de Varejo	28/8/24	11,7	IPCA + 6,50% aa	43,5
26) Aquisição Imóveis de Varejo	28/8/24	11,7	IPCA + 6,30% aa	11,4
27) Aquisição Urca	25/4/25	12,4	TR + 9,70% aa	34,2
28) Aquisição Sul América	4/6/25	12,5	TR + 9,70% aa	96,8
29) Aquisição CEA	27/2/26	13,2	TR + 10,90% aa	130,8
30) Aquisição Cidade Nova	7/10/26	13,9	TR + 9,70% aa	49,7
<b>TOTAL</b>				<b>1.150,9</b>



## Mercado de Capitais

As ações da São Carlos são listadas no segmento Novo Mercado da BM&FBovespa sob o código SCAR3 e fazem parte dos índices ITAG, IGC e IGC-NM. Os papéis da Companhia apresentaram valorização de 4,4% no primeiro trimestre de 2013, enquanto o índice Ibovespa caiu 7,5% no mesmo período.

Ao final de março de 2013, a Companhia tinha capital social representado por 57.737.319 ONs incluindo 191.010 ONs em tesouraria. A Companhia também aprovou um novo programa de recompra de ações, aprovado na reunião do Conselho de Administração de 16 de abril de 2013, de até 350.000 ações e prazo de 1 ano.



Em AGOE de 30 de abril de 2014, foi aprovada a distribuição de dividendos de R\$24,5 milhões relativo ao resultado do exercício de 2012 a ser paga em 29 de maio de 2013. Considerando o juro sobre o capital próprio distribuído em novembro de 2012 no valor líquido de imposto de renda de R\$28 milhões, a Companhia está distribuindo o equivalente a R\$0,915 por ação para os acionistas, o que corresponde a um *dividend yield* de 1,98% aproximadamente.

## Glossário

<b>ABL</b>	Área Bruta Locável
<b>Cap rate</b>	Receita bruta de um imóvel com locações nos próximos 12 meses, considerando os atuais valores nos contratos de locação e sem qualquer reajuste, dividido pelo valor do imóvel.
<b>EBITDA</b>	Lucro Líquido do exercício excluindo os efeitos do resultado financeiro, resultado não operacional, imposto de renda, contribuição social sobre o lucro, depreciação e amortização. O EBITDA por nós calculado pode não ser comparável ao EBITDA calculado por outras companhias.
<b>FFO (Funds from Operations)</b>	Lucro Líquido do exercício ajustado para incluir as despesas com depreciações/amortizações, excluir os ganhos com a venda de imóveis e excluir os efeitos de itens extraordinários contabilizados no período, se houver. O FFO por nós calculado pode não ser comparável ao FFO calculado por outras companhias.
<b>NOI (Net Operating Income)</b>	Receita bruta com o aluguel de imóveis menos as despesas alocadas às propriedades do portfólio, tais como os encargos sobre áreas vagas, manutenção de responsabilidade do proprietário e comissão de locação de áreas vagas, dentre outras. O NOI por nós calculado pode não ser comparável ao NOI calculado por outras companhias.
<b>NAV (Net Asset Value)</b>	Valor de mercado do portfólio de imóveis menos a dívida líquida da empresa, em determinada data. O NAV por nós calculado pode não ser comparável ao NAV calculado por outras companhias.

## Contatos

### Relações com Investidores

Fabio Itikawa – Diretor Financeiro e DRI  
 Carlos Montenegro - Gerente  
 Tel.: +55 11 3048-5413  
 E-mail: [dri@scsa.com.br](mailto:dri@scsa.com.br)  
 Website: [www.scsa.com.br/ri](http://www.scsa.com.br/ri)

### Teleconferência de Resultados 1T13

Data: Terça-feira, 14 de Maio de 2013

### > Em Português

10:00 (horário de Brasília)  
 11:00 (horário Nova York)  
 Tel: +55 (11) 3127-4971  
 Código: São Carlos

### > Em Inglês

11:00 (horário de Brasília)  
 12:00 (horário Nova York)  
 Tel: +(1 412) 317-6776  
 Código: São Carlos

As estimativas e declarações futuras constantes do presente documento têm por embasamento, em grande parte, as nossas expectativas atuais e as estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os nossos negócios, o nosso setor de atuação, a nossa situação financeira, os nossos resultados operacionais e prospectivos. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos.

As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e expressões similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a São Carlos não tem a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste documento podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho da São Carlos podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas da São Carlos. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.



**AJUSTES À DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO**  
**Conciliação entre BR GAAP e DRE Ajustado**

No intuito de preservar a comparabilidade das informações financeiras de 2013 com as de 2012, a empresa apresenta neste *release* uma *análise de informações ajustadas*. Estas informações foram preparadas a partir da demonstração de resultados elaborada de acordo com as práticas contábeis brasileiras (BR GAAP) e ajustada para excluir os efeitos de eventos considerados não recorrentes nos períodos reportados. **Os eventos considerados não recorrentes são a venda do BST e Logistic Center no 1T13 por R\$ 70,0 milhões.**

DRE (R\$'Mil)	1T13	Venda BST&LC*	1T13 Ajustado
<b>Receita Bruta</b>	<b>139.660</b>	<b>-69.216</b>	<b>70.444</b>
Locação de Imóveis	69.391	784	70.175
Venda de Imóveis	70.000	-70.000	0
Serviços	269		269
<b>PIS/Cofins</b>	<b>-4.756</b>		<b>-4.756</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>134.904</b>	<b>-69.216</b>	<b>65.688</b>
<b>Custo dos Produtos Vendidos</b>	<b>-51.655</b>	<b>44.548</b>	<b>-7.107</b>
Depreciação	-7.107		-7.107
Custo dos Imóveis Vendidos	-44.548	44.548	-
<b>Lucro Bruto</b>	<b>83.250</b>	<b>-24.669</b>	<b>58.581</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	<b>-11.327</b>	<b>2.943</b>	<b>-8.384</b>
Gerais e Administrativas	-9.108	2.943	-6.165
Honorários da Administração	-2.331		-2.331
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	112		112
<b>Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro</b>	<b>71.922</b>	<b>-21.725</b>	<b>50.197</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>-21.309</b>		<b>-21.309</b>
Receita Financeira	6.029		6.029
Despesa Financeira	-27.339		-27.339
<b>Lucro Antes do IR e CSLL</b>	<b>50.613</b>	<b>-21.725</b>	<b>28.888</b>
IR / CSLL	-8.647	2.214	-6.434
Acionistas não controladores	-29		-29
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>41.936</b>	<b>-19.511</b>	<b>22.425</b>

\*Vendas realizadas e contabilizadas no 1T13



**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO**  
Ajustado

DRE AJUSTADO (R\$'Mil)	1T13	1T12	Δ %
<b>Receita Bruta</b>	<b>70.444</b>	<b>64.665</b>	<b>8,9%</b>
Locação de Imóveis	70.175	64.379	9,0%
Serviços	269	286	-6,0%
<b>PIS/Cofins</b>	<b>(4.756)</b>	<b>(4.970)</b>	<b>-4,3%</b>
<b>Receita Líquida</b>	<b>65.688</b>	<b>59.695</b>	<b>10,0%</b>
<b>Custo dos Produtos Vendidos</b>	<b>(7.107)</b>	<b>(6.737)</b>	<b>5,5%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>58.581</b>	<b>52.958</b>	<b>10,6%</b>
<b>(Despesas) Receitas Operacionais</b>	<b>(8.384)</b>	<b>(8.702)</b>	<b>-3,7%</b>
Gerais e administrativas	(6.165)	(6.589)	-6,4%
Honorários da Administração	(2.331)	(2.251)	3,5%
Outras receitas operacionais, líquidas	112	138	-18,8%
<b>Lucro Oper. Antes do Result. Financeiro</b>	<b>50.197</b>	<b>44.256</b>	<b>13,4%</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>(21.309)</b>	<b>(18.115)</b>	<b>17,6%</b>
Receitas Financeiras	6.029	8.267	-27,1%
Despesas Financeiras	(27.339)	(26.382)	3,6%
<b>Lucro Antes do IR e CSLL</b>	<b>28.888</b>	<b>26.141</b>	<b>10,5%</b>
IR / CSLL	(6.434)	(5.723)	12,4%
Acionistas não controladores	(29)	2	n/a
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	<b>22.425</b>	<b>20.420</b>	<b>9,8%</b>

**EBITDA**

R\$' Milhões	1T13	1T12	Δ %
(+) Receita Líquida	65,7	59,7	10,0%
(+) Despesas G&A	(8,5)	(8,8)	-3,9%
(+) Outras Rec. Operacionais	0,1	0,1	0,0%
<b>(=) EBITDA Ajustado</b>	<b>57,3</b>	<b>51,0</b>	<b>12,4%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>87,2%</b>	<b>85,4%</b>	<b>1,8 bps</b>

**FFO**

R\$' Milhões	1T13	1T12	Δ %
(+) Lucro Líquido Ajustado	22,4	20,4	9,8%
(+) Depreciação	7,1	6,7	5,5%
<b>(=) FFO</b>	<b>29,5</b>	<b>27,2</b>	<b>8,7%</b>
<b>Margem FFO</b>	<b>45,0%</b>	<b>45,5%</b>	<b>-0,5 bps</b>

OBS: Demonstrativos gerenciais, não auditados. Vide a seção 'Ajustes à Demonstração de Resultado' deste *release* para mais informações.



**BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO**  
BR GAAP – Revisado

Balanço Patrimonial Consolidado (R\$'milhões)	Mar/13	Dez/12	Δ %
<b>Ativo Circulante</b>	<b>518,5</b>	<b>434,5</b>	<b>19,3%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	117,3	88,4	32,8%
Aplicações financeiras	333,4	276,5	20,6%
Contas a receber	46,8	50,4	-7,2%
Imóveis destinados à venda	2,0	-	n/a
Impostos	12,7	15,0	-15,1%
Outros créditos	6,2	4,2	49,3%
<b>Ativo Realizável a Longo Prazo</b>	<b>11,6</b>	<b>14,9</b>	<b>-21,8%</b>
Aplicações financeiras	-	3,3	-100,0%
Outros créditos	11,6	11,6	0,6%
<b>Ativo Permanente</b>	<b>1.654,0</b>	<b>1.616,0</b>	<b>2,3%</b>
Investimentos em controladas	6,7	6,1	9,5%
Propriedades de investimento	1.641,4	1.603,8	2,3%
Imobilizado	4,7	4,9	-4,4%
Intangível	1,2	1,2	-4,3%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>2.184,1</b>	<b>2.065,4</b>	<b>5,7%</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>204,0</b>	<b>207,4</b>	<b>-1,7%</b>
Empréstimos e financiamentos	145,6	142,4	2,3%
Adiantamento de clientes	2,6	3,4	-22,0%
Salários e encargos	5,0	13,0	-61,5%
Impostos	9,2	6,6	38,6%
Contas a pagar por compra de imóveis	6,8	7,4	-8,9%
Provisões para garantia	2,6	1,5	81,5%
Dividendos e JCP a pagar	24,5	24,5	0,0%
Outras contas a pagar	7,7	8,7	-11,3%
<b>Passivo Exigível a Longo Prazo</b>	<b>1.034,0</b>	<b>960,9</b>	<b>7,6%</b>
Empréstimos e financiamentos	1.005,2	928,8	8,2%
Impostos	5,6	5,6	0,3%
Provisão para contingências	23,1	22,9	0,5%
Provisões para garantia	-	3,3	-100,0%
Outras contas a pagar	0,1	0,2	-53,9%
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>946,1</b>	<b>897,1</b>	<b>5,5%</b>
Capital social	473,9	473,9	0,0%
Reserva de capital	4,8	2,7	75,1%
Ações em tesouraria	(5,8)	(10,8)	-46,3%
Reserva de lucros	472,7	430,8	9,7%
Acionistas não controladores	0,4	0,4	7,0%
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>2.184,1</b>	<b>2.065,4</b>	<b>5,7%</b>
<b>Dívida Líquida (*)</b>	<b>(706,8)</b>	<b>(713,7)</b>	<b>-1,0%</b>
<b>Dívida Líquida / EBITDA (**)</b>	<b>3,1 x</b>	<b>3,5 x</b>	

(\*) O cálculo da dívida líquida inclui os saldos de 'Disponibilidades', 'Contas a Receber por Venda de Imóveis', 'Aplicações Financeiras' do ativo circulante, 'Empréstimos e Financiamentos' e 'Contas a Pagar por Compra de Imóveis'.

(\*\*) Consideramos quatro vezes o EBITDA ajustado do trimestre.

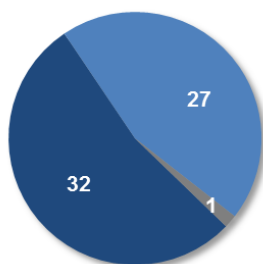


## PERFIL DO PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

No 1T13, o Portfólio de imóveis da São Carlos atingiu valor de mercado estimado em R\$ 4,2 bilhões com 60 imóveis distribuídos entre Escritórios Classe A, principalmente, e lojas de varejo. Este valor foi calculado pela consultoria CBRE em Setembro de 2012 (aquisições posteriores e até março de 2013 foram somadas ao portfólio pelo valor pago, e vendas foram subtraídas pelo valor de avaliação).

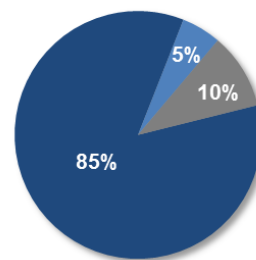
Atual Portfólio de Imóveis da São Carlos				
Grupos de Imóveis	Quantidade	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado Estimado	(%) Total
Corporativo	32	320.811	R\$ 3.863,7 mm	92,7%
Varejo	27	19.619	R\$ 197,6 mm	4,7%
Outros	1	37.590	R\$ 105,0 mm	2,5%
<b>TOTAL</b>	<b>60</b>	<b>378.020</b>	<b>R\$ 4.166,3 mm</b>	<b>100,0%</b>

60 imóveis comerciais



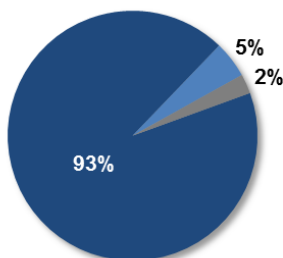
■ Corporativo ■ Varejo ■ Outros

ABL Própria: 378.020 m<sup>2</sup>



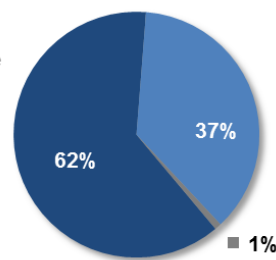
■ Corporativo ■ Varejo ■ Outros

Valor do Portfólio: R\$4.166,2 mm



■ Corporativo ■ Varejo ■ Outros

Distribuição Geográfica (em termos de valor)



■ SP ■ RJ ■ MG

A São Carlos terminou o trimestre com um total de 305 contratos de locação distribuídos entre 209 empresas consideradas de primeira linha e operando em diversos segmentos da economia. A Sul América Seguros permanece como maior locatária, contribuindo com 7% da receita recorrente de aluguel; enquanto os 10 maiores locatários contribuem em conjunto com 39% desta receita.



## IMÓVEIS EM RETROFIT E DESENVOLVIMENTO

As tabelas abaixo mostram os imóveis no portfólio da São Carlos que estão em desenvolvimento ou passando por processo de retrofit completo. Esses imóveis totalizam quase 100 mil m<sup>2</sup> em ABL e não estão gerando receitas atualmente, representando uma oportunidade de crescimento para a Companhia.

Imóveis em desenvolvimento	Local	Previsão de entrega	Área bruta locável em m <sup>2</sup>	Aluguel na região (mês)
EZTowers Torre A	São Paulo	4T14	47.000	R\$ 110-120/m <sup>2</sup>
CA Cidade Nova	Rio de Janeiro	1T14	34.217	R\$ 95-100/m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>81.217</b>	

Imóveis em retrofit	Local	Previsão de entrega	Área bruta locável em m <sup>2</sup>	Aluguel na região (mês)
Barros Loureiro	São Paulo	2T14	8.605	R\$ 120-130/m <sup>2</sup>
CE Candelária	Rio de Janeiro	3T14	5.587	R\$ 110-120/m <sup>2</sup>
Dr. J.U.R. Coutinho	Rio de Janeiro	4T14	2.400	R\$ 100-110/m <sup>2</sup>
Denasa	Rio de Janeiro	4T14	1.449	R\$ 100-110/m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>18.041</b>	